

Årsredovisning
för
Brf BoKlok Södra Berget

769618-9211

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf BoKlok Södra Berget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Majoren 1, bebyggdes 2008-2009. Föreningen registrerades 2008-06-12 och den ekonomiska planen registrerades 2008-08-16. Fastigheten är belägen på Granmodalsgatan 9-19 i Sundsvall. På fastigheten finns sex bostadshus innehållande 32 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. På fastigheten finns även 34 parkeringsplatser. Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Lägenhetsfördelning:

8 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök
12 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 063 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Föreningen arbetar löpande med en framtagna underhållsplan. Medlemmarna tar ett gemensamt ansvar för att årligen vaxa ytterdörrar, olja in loftgångar och lägga ut grus. Föreningen planerar de kommande åren att genomföra en utbyggnad av balkonger/altaner samt ommålning av fasader. Under 2021 planerar föreningen att byta rörkopplingar, genomföra det planerade läsbytet samt utföra förbättringsåtgärder kring utemiljön.

Utförda underhållsåtgärder

	<u>År</u>
Byte trasiga motorvärmastolpar	2019-2020
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2019
Högtrycksspolning och filmning avloppssystem	2019
Åtgärdat ventilationskanaler enligt nya brandkrav på samtliga vindar	2019
Takbesiktning inkl. byte av tegelpannor	2016-2018
Byte internetswitchar	2016
Utläggning av grus	2015-2016

Beskattnings

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har varit befriad från fastighetsavgiften de första fem åren (räknat från år 2009). Fr o m år 2014 och fem år framåt betalas halv avgift. Fr o m år 2019 betalas hel avgift.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft kostnader pga vattenskador som åsamkats av undermåliga rörkopplingar på en summa av ca 166 000 kronor. Det periodiska underhållet på 52 800 kronor består av åtgärder av brister efter OVK och byte av vattenavstängare. Ett av föreningens lån hos Swedbank villkorsändrades 2020-02-25. Det bands på 7 år fram till 2027-02-25 med en ränta på 1,36%, tidigare ränta 1,54%.

En e-post är skapad till styrelsen (brfbokloksodrabergget@gmail.com) dit boende kan vända sig för frågor eller funderingar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Ett av föreningens lån hos Swedbank villkorsändras 2021-03-25.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 stycken och vid årets slut 41 stycken.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2020-06-07 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Anna-Carin Rahmqvist Mattias Denkert Stephen Hall Hanna Rolinder	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleant	Ida Sillman Hall	

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Lars Ljungström, Bokföringsgruppen i Sundsvall HB
-----------	---

Valberedning	Kristin Eriksson Marie Bergman
--------------	-----------------------------------

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2018-10-30.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 871	1 868	1 858	1 817
Resultat efter finansiella poster (tkr)	174	346	251	313
Kassalikviditet (%)	371,1	381,6	369,0	573,7
Soliditet (%)	59,4	58,9	58,4	58,2
Årsavgift bostäder, snitt per kvm (kr)	873	873	873	856
Värmekostnad per kvm totyta (kr)	118	114	123	107
Vattenkostnad per kvm totyta (kr)	77	54	44	52
Elkostnad per kvm totyta (kr)	12	14	14	12
Fastighetslån per kvm (kr)	9 230	9 370	9 509	9 558
Skuldränta (%)	1,3	1,5	1,3	1,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 054 560	1 082 640	-43 185	346 230	28 440 245
Avsättning yttre UH fond		300 000	-300 000		0
lanspråktagande yttre UH fond		0	0		0
Omföring av föregående års resultat:			346 230	-346 230	0
Årets resultat				173 793	173 793
Belopp vid årets utgång	27 054 560	1 382 640	3 045	173 793	28 614 038

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 044
årets vinst	173 793
	176 837
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	200 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-26 200
i ny räkning överföres	3 037
	176 837

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 871 336	1 868 017
Summa rörelseintäkter		1 871 336	1 868 017
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-924 381	-734 056
Övriga externa kostnader		-94 135	-100 238
Personalkostnader	4	-75 896	-54 808
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-343 200	-339 350
Summa rörelsekostnader		-1 437 612	-1 228 452
Rörelseresultat		433 724	639 565
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-259 931	-293 335
Summa finansiella poster		-259 931	-293 335
Resultat efter finansiella poster		173 793	346 230
Resultat före skatt		173 793	346 230
Årets resultat		173 793	346 230

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	44 744 772	45 087 972
Summa materiella anläggningstillgångar		44 744 772	45 087 972
Summa anläggningstillgångar		44 744 772	45 087 972
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		44 458	574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 838	17 585
Summa kortfristiga fordringar		95 296	18 159
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	3 325 638	3 142 301
Summa kassa och bank		3 325 638	3 142 301
Summa omsättningstillgångar		3 420 934	3 160 460
SUMMA TILLGÅNGAR		48 165 706	48 248 432

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 054 560	27 054 560
Fond för yttre underhåll		1 382 640	1 082 640
Summa bundet eget kapital		28 437 200	28 137 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 044	-43 186
Årets resultat		173 793	346 230
Summa fritt eget kapital		176 837	303 044
Summa eget kapital		28 614 037	28 440 244
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	18 629 940	18 979 940
Summa långfristiga skulder		18 629 940	18 979 940
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	8	412 500	412 500
Leverantörsskulder		148 611	68 255
Skatteskulder		89 792	65 440
Övriga skulder	9	0	4 773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		270 826	277 280
Summa kortfristiga skulder		921 729	828 248
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 165 706	48 248 432

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	173 793	346 230
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	343 200	339 350

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

516 993 685 580

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-77 138	19 760
Förändring av leverantörsskulder	80 356	-17 234
Förändring av kortfristiga skulder	13 125	63 882

Kassaflöde från den löpande verksamheten

533 336 751 988

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-350 000	-225 000
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-350 000 -225 000

Årets kassaflöde

183 336 526 988

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	3 142 301	2 615 313
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

3 325 637 3 142 301

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	115 år
Markanläggning	35 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 801 248	1 801 248
Hyror parkeringsplatser	57 400	54 200
Övriga intäkter	5 873	1 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 816	11 569
	1 871 337	1 868 017

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll	199 816	6 719
Periodiskt underhåll	52 750	94 218
Fastighetsskötsel/lokalvård entreprenad	1 312	3 282
Uppvärmningskostnad	244 368	234 682
Vatten- och avloppsavgifter	158 521	110 927
Elavgifter	24 542	29 757
Renhållning	60 412	58 566
Snöröjning	21 750	50 191
Förbrukningsmaterial	15 360	1 528
Fastighetsförsäkringar	30 523	28 478
TV, bredband och telefoni	69 300	71 644
Fastighetsavgift, fastighetsskatt	45 728	44 064
	924 382	734 056

Not 4 Personalkostnader

	2020	2019
Arvoden till styrelsen	57 500	42 001
Sociala avgifter	18 396	12 807
	75 896	54 808

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 927 951	38 927 951
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 927 951	38 927 951
Ingående avskrivningar	-2 139 979	-1 800 629
Årets avskrivningar	-343 200	-339 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 483 179	-2 139 979
Mark	8 300 000	8 300 000
Utgående värde mark	8 300 000	8 300 000
Utgående redovisat värde	44 744 772	45 087 972
Taxeringsvärden byggnader	23 000 000	23 000 000
Taxeringsvärden mark	4 382 000	4 382 000
	27 382 000	27 382 000
Bokfört värde byggnader	36 444 772	36 787 972
Bokfört värde mark	8 300 000	8 300 000
	44 744 772	45 087 972

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 27 382 000 kr.

Not 6 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	20 086 440	20 086 440
	20 086 440	20 086 440

Not 7 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel		
Nordea	3 266 462	3 083 125
Swedbank	79	79
Danske Bank	59 097	59 097
	3 325 638	3 142 301

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,36	2027-02-25	6 017 440
Swedbank Hypotek AB	1,46	2021-03-25	6 700 000
Danske Bank AB	1,20	2022-12-30	6 325 000
			19 042 440

Kortfristig del av långfristig skuld	412 500
--------------------------------------	---------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 17 229 940 kr.

Not 9 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Övrig kortfristig skuld	0	-4 773
	0	-4 773

Sundsvall 2021- 05-19


Anna-Carin Rahlmqvist
Ordförande


Mattias Denkert
Ledamot

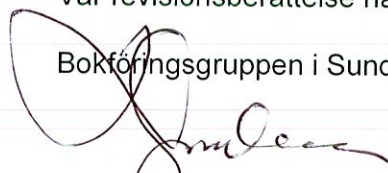
Stephen Hall
Ledamot




Hanna Rolinder
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-24

Bokföringsgruppen i Sundsvall HB


Lars Ljungström

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
bostadsrättsföreningen BoKlok Södra
berget, org.nr 769618-9211

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen BoKlok Södra berget för
räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en
årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen och för den interna kontroll som
styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en
årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter,
vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt
god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga
avseenden en rättvisande bild av Brf BoKlok Södra berget:s
finansiella ställning per 2020-12-31.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultat – och balansräkningen

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört
en revision av förslaget till disposition beträffande
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för
räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt
bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om
förslaget till disposition av föreningens resultat och om
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är
utförd enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och
föreningens stadgar.

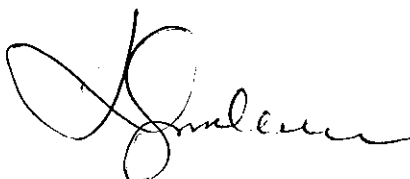
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig
mot föreningen. Jag har även granskat om någon
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens
stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga
och ändamålsenliga för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets
resultat och den balanserade vinsten enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet
för räkenskapsåret.

Sundsvall 2021-05-24



Lars Ljungström